

D O D A T E K č. 2

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne
01.11.2014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.04.2019
(dále také jen „Dodatek č. 2“)

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanoveními § 1901 a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi následujícími smluvními stranami:

1. Společnost DOFRA, s.r.o.

se sídlem Rožnovská 240, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ: 46577998, DIČ: CZ46577998
spisová značka: C 3414 vedená u Krajského soudu v Ostravě
jednající jednatelkou paní Kateřinou Fialovou
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
číslo účtu: 59002764/0600
kontaktní údaje: tel: [REDACTED], e-mail: info@dofra.cz, sprava@dofra.cz

jako „*pronajímatel*“ na straně jedné

a

2. Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3
IČ: 41197518, DIČ: CZ41197518
kterou zastupuje Ing. Aleš Zbožínek, MBA, ředitel Regionální pobočky Ostrava,
pobočky pro Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 1110200761/0710
kontaktní osoba: [REDACTED] – smluvní záležitosti,
[REDACTED] - provozní záležitosti
adresa pro doručování: VZP ČR, RP Ostrava, Masarykovo náměstí 24/13, 702 00 Ostrava

jako „*nájemce*“ na straně druhé

t a k t o :

1. Preambule

Původní pronajímatel [REDACTED] a nájemce uzavřeli dne 01.11.2014 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn – dodatku – konkrétně pak Dodatku č. 1 ze dne 29.04.2019, na základě které pronajímatel přenechal nájemci do nájmu nemovité věci blíže specifikované ve výše citované Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Kupní smlouvou ze dne 23.02.2021, jejíž vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrálního pracoviště Nový Jičín byl proveden pod sp. zn.: V-2057/2021-804, došlo k převodu budovy č.p. 240 stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. st. 300/1, zastavená plocha a nádvoří o výměře 1438 m², jejíž část je předmětem nájmu dle výše citované Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání na nového vlastníka, tedy nového pronajímatele, a to v záhlaví tohoto Dodatku č. 2 uvedenou společnost DOFRA, s.r.o., IČ: 46577998, DIČ: CZ46577998, se sídlem Rožnovská 240, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm, jak je zapsáno na LV č. 7564 pro obec a kat. území Frenštát pod Radhoštěm.

Rozhodnutím stavebního úřadu ve Frenštátě pod Radhoštěm došlo ke změně dosud dvou používaných čísel popisných 240 a 241 na budovu s jedním číslem popisným, a to č.p. 240.

2. Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek I. Předmět nájmu, v odst. 1, kdy tento zní takto:

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tj. stavby č. p. 240 - stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 300/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1438 m², zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví číslo 7564 pro obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm (dále také stavba č. p. 240).

3. Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek III. Doba trvání a skončení nájmu, v odst. 9, kdy tento zní takto:

9. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci, vyklizený, uklizený a vymalovaný bílou barvou jej předat pronajímateli, včetně veškerého vybavení (movitých věcí), pokud byly tyto dány do užívání spolu s předmětem nájmu, tedy ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, případně s odborně provedenými, a tam kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný (písemný) souhlas vlastníka, tedy pronajímatele.

V této souvislosti se tedy smluvní strany dohodly, že nebude-li prokazatelně dohodnuto jinak, ke dni skončení nájmu zajistí nájemce vymalování předmětu nájmu. Bude-li dohodnuto, že vymalování předmětu nájmu zajistí pronajímatel, pak tak bude učiněno na náklady nájemce, což bere nájemce na vědomí a souhlasí s tímto.

Předmět nájmu bude předán nájemcem protokolárně v běžný pracovní den (bude-li nájemní vztah ukončen ke dni, který není běžným pracovním dnem, nebude-li dohodnuto jinak, pak bude předmět nájmu předán nájemcem protokolárně v nejbližším prvním běžném pracovním dnu následujícím po skončení nájemního vztahu), a to v čase mezi 8 a 12 hodinou, po dohodě se zástupcem pronajímatele, který ho bude přejímat.

Při prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000,- Kč denně, a to za každý den prodlení.

Při prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 30 kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn – po předchozím upozornění – sám nebo s využitím třetí osoby vyklizení předmětu nájmu provést na náklady a nebezpečí nájemcem, kdy tyto náklady zahrnují rovněž náklady na skladování věci nájemce po takovém vyklizení. To vše za účelem ukončení neoprávněného užívání předmětu nájmu nájemcem. K tomuto postupu nájemce pronajímatele výslovně podpisem této smlouvy zmocňuje.

Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele. Právo na náhradu škody, jakož i další zákonná práva či nároky související s prodlením nájemce (např. také vydání bezdůvodného obohacení) zůstávají sjednanou smluvní pokutou nedotčeny, smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

Nájemce s tímto ustanovením článku III. odst. 9 této smlouvy výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnosti, které by byly vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené. Výše smluvní pokuty je přiměřená a neodporující dobrým mravům a příslušným ustanovením občanského zákoníku.

4. Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 01.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele, v odst. 4, kdy tento nově zní takto:

4. Pronajímatel je povinen mít sjednáno pojištění stavby č. p. 240 proti živelným pohromám, a toto pojištění udržovat po celou dobu nájemního vztahu.

5. Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 01.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek V. Práva a povinnosti nájemce, s tím, že nově zní takto:

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory včetně společných prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, a to dle dále uvedených ustanovení této smlouvy. Dále je nájemce povinen hradit příslušné televizní a rozhlasové poplatky za přístroje instalované v pronajatých vlastních prostorách a to přímo, nikoliv prostřednictvím pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv ve stavbě č. p. 240, v níž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností, bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob ve stavbě č. p. 240, v níž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat jako řádný hospodář v souladu s dohodnutým účelem. Nájemce je povinen provádět a hradit sám na vlastní účet náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, včetně malování pronajatých místností (vlastních prostor) dle potřeby nájemce. V této souvislosti se obě smluvní strany dohodly, že nájemce si bude na své náklady v rámci běžné údržby předmětu nájmu zajišťovat zejména následující drobné opravy, které jsou spojeny s každodenním užíváním předmětu nájmu (vlastních prostor), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohyb, pokud jsou v předmětu nájmu,
- za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní (pokud jsou tyto v pronajatém prostoru),
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
- podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatých prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Náklady spojené s běžnou údržbou, které je povinen hradit nájemce, jsou náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozích odstavcích, malování, včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stupačce a vnitřní nátěry. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto článku a odstavci 4. smlouvy (jsou-li v předmětu nájmu), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením (jsou-li v předmětu nájmu).

V této souvislosti se nájemce zavazuje, že v případě, kdy dojde z jeho strany k poškození nebo zničení předmětu nájmu, uhradí vzniklou škodu nebo uvede předmět nájmu do původního stavu.

5. Ostatní údržbu, nezbytné opravy předmětu nájmu a opravy dle článku V. odst. 4., opravy nad 2.000,- Kč provádí pronajímatel. V této souvislosti je nájemce povinen pronajímateli oznámit řádně a včas vady předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od jejich zjištění v písemné formě, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Pronajímatel je povinen vady odstranit do 7 pracovních dnů ode dne jejich písemného oznámení nájemcem, pokud v uvedené lhůtě lze vadu odstranit. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich zjištění

veškeré změny a škody, které nastaly v/na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Za další škody způsobené opožděným oznámením odpovídá nájemce.

6. Nájemce je povinen v souvislosti s ujednáními v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, hygienickými, ekologickými, protipožárními a bezpečnostními předpisy. Bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost provozovaná v předmětu nájmu. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení. S těmito předpisy seznámí všechny své zaměstnance, kteří pracují nebo se zdržují v předmětu nájmu dle této smlouvy. Dále je nájemce povinen umožnit vstup do předmětu nájmu zástupcům kontrolních správních orgánů, např. KHS, živnostenského úřadu apod.
7. Nájemce je povinen řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany (PO) a na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) v jím užívaných prostorách nájmu. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, směrnice, normy a řídicí akty pronajímatele, týkající se mimo jiné požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny práce, technických zařízení a životního prostředí. Pokud to povaha provozu nájemce vyžaduje, je nájemce povinen požádat příslušné orgány státní správy, státního dozoru nebo obce o schválení, posouzení nebo vyjádření k tomuto provozu. Nájemce je povinen si shora uvedené povinnosti zajišťovat sám a na své náklady. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.
8. Nájemce zajišťuje a hradí pravidelné revize veškerých svých elektrických, popř. veškerých svých jiných speciálních zařízení umístěných v pronajatých prostorách na svůj náklad, včetně odstraňování zjištěných závad a nedostatků ve stanovených lhůtách. Nájemce rovněž provádí kontrolu stavu pronajatých vlastních prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. V této souvislosti nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou porušením svých povinností vyplývajících mu z této smlouvy a z příslušných právních předpisů.
V souvislosti s povinností nájemce zajišťovat pravidelné revize veškerých svých elektrických, popř. veškerých svých jiných speciálních zařízení umístěných v pronajatých prostorách se nájemce zavazuje předložit pronajímateli kopie revizních zpráv o provedených revizích dle příslušných předpisů a ve lhůtách stanovených zákonem a to do 10 pracovních dnů od vyhotovení příslušné revizní zprávy.
9. Nájemce je povinen zabezpečit poučení svých zaměstnanců o způsobu využívání předmětu nájmu, o podmínkách sjednaných v této smlouvě.
10. Nájemce je povinen racionálně využívat všechny druhy energie. Nesmí vypouštět do kanalizace odpady, které se za odpadní vody nepovažují, nebo převyšují hodnoty stanovené předpisy o odpadních vodách a ani jinak neznečišťovat životní prostředí. V této souvislosti se dále nájemce zavazuje třídít odpady tak, jak stanoví tato smlouva a aktuální právní předpisy pro tyto činnosti.
11. Nájemce smí užívat existující výkonové sítě pro elektrický proud a vodu jen v takovém rozsahu, aby je nepřetěžoval. Zvýšenou potřebu, například elektrického proudu (vody) která přesahuje obvyklou potřebu užívání světelných a technologických zařízení využívaných nájemcem, musí nájemce, avšak po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, krýt rozšířením přívodu, nebo zabudováním podružných počítadel na vlastní náklady. Pronajímatel může nájemci s takovou úpravou udělit souhlas, jestliže práce budou provedeny s řemeslnou odborností a ostatní subjekty tímto zásahem nebudou kráceny ve výkonu svých práv.
12. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv jeho finanční či jiné problémy, na základě kterých nebude případně po přechodnou dobu užívat pronajaté prostory, nemají za následek přerušování či zrušení povinností platit nájemné podle této smlouvy.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor rovněž k jejich předvedení možným zájemcům o další pronájem předmětu nájmu či koupi stavby č. p. 240, a to za podmínek obdobných jako je uvedeno v článku IV. odst. 2. této smlouvy.

14. Nájemce může stavbu č. p. 240, kde se nachází předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklad, v přiměřeném rozsahu a stejným, případně obdobným způsobem jako u ostatních nájemců štíty, návěstními a podobnými označeními. Pronajímatel to může odmítnout, má-li pro to vážný důvod. V případě označení sídla společnosti nacházejícího se v objektu, bude toto označení společnosti splňovat zákonem a touto smlouvou dané povinnosti.
 15. Nájemce odpovídá za ztrátu a/nebo poškození klíčů, případně ovladačů předaných mu pronajímatelem k předmětu nájmu, a je povinen uhradit vzniklou škodu – náklad, který zahrnuje mimo jiné výměnu všech příslušných zámeků a zhotovení takového počtu klíčů, který odpovídá skutečnému počtu existujících klíčů a to v plné výši. Dále nájemce bere na vědomí, že je povinen při opuštění budovy, v níž se nachází předmět nájmu, v pracovní dny v 18 hodin a později, uzamknout hlavní vchod do budovy. O víkendu a svátcích je nájemce povinen vždy uzamknout hlavní vchod, a to po příchodu do budovy a odchodu z budovy.
 16. Nájemce se zavazuje, z důvodu zajištění bezpečnosti předmětu nájmu a stavby č. p. 240, po opuštění předmětu nájmu předmět nájmu (vlastní prostory) vždy řádně zamykat a zabezpečit tak, aby bylo zabráněno vstupu nepovolaných osob do předmětu nájmu či vzniku škodní události. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce způsobující pronajímateli značnou újmu. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce.
 17. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu je stanoven přísný zákaz kouření. Porušení tohoto zákazu se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce způsobující pronajímateli značnou újmu. V takovém případě je pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce.
 18. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zřídit si ke stavbě č. p. 240 své sídlo/místo podnikání či na této adrese zřídit provozovnu.
 19. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odhlásit své sídlo (místo podnikání) zřízené k adrese předmětu nájmu, eventuelně zrušit zde zřízenou provozovnu. Rovněž ve stejném termínu zajistí demontáž případných označení, reklamních štítů apod., kdy tyto na budovu č.p. 240 nebo přímo k prostoru předmětu nájmu nájemce nainstaloval.
 20. Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v předmětu nájmu jakákoli povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy či jiných orgánů a subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady.
 21. Nájemce je povinen v zájmu zajištění bezpečnosti a ochrany majetku pronajímatele předložit pronajímateli seznam kontaktních pracovníků s uvedením jména, příjmení, kontaktního telefonu. V případě jakékoliv změny jej vždy aktualizovat nejdéle do 10-ti pracovních dnů od změny. Po ukončení smluvního vztahu se svým zaměstnancem/pracovníkem je nájemce odpovědný za vrácení klíčů od vstupu do budovy a předmětu nájmu, pokud mu byly vydány.
 22. Nájemce je povinen podřídit nakládání s odpady, jichž je původcem, systému nakládání s odpady přijatému pronajímatelem, třídít odpady podle jednotlivých druhů přímo v místě vzniku a ukládat je do předepsaných kontejnerů a nádob.
- 6. *Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 01.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek VIII. Nájemné, a to v návaznosti na jeho odst. 6, kterým bylo dohodnuto zvýšení nájemného v souvislosti s mírou inflace, v daném případě v souvislosti s mírou inflace 3,8 % za rok 2021, kdy článek VIII. Nájemné nově zní takto:***

Článek VIII. - Nájemné

1. V souladu s ustanovením článku V. odst. 2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní výši nájemného, a to následovně:

Vlastní prostory: 1 553,93 Kč za 1m²/rok bez DPH

Společné prostory: 1 294,66 Kč za 1m²/rok bez DPH

Vlastní prostory: 18,79 m² x 1 553,93 Kč = 29 198,30 Kč bez DPH

Společné prostory: 8,00 m² x 1 294,66 Kč = 10 357,25 Kč bez DPH

Nájemné za celý předmět nájmu tak činí částku zaokrouhleně 39.556,- Kč (slovy: třicet devět tisíc pět set padesát šest korun českých) bez DPH ročně. Nájemné za 1 měsíc činí částku zaokrouhleně 3.296,- Kč (slovy: tři tisíce dvě stě devadesát šest korun českých) bez DPH.

3. Nájemné dle ustanovení článku VIII. odst. 2 této smlouvy bude hrazeno čtvrtletně ve výši **9.888,- Kč**, a to vždy nejpozději k 10. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za který se platí nájemné, na číslo účtu pronajímatele, vedený u MONETA Money Bank, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm, číslo účtu: 59002764/0600.

První splátku nájemného ve výši uvedené v odstavci 2. ve spojení s odstavcem 3 tohoto článku Smlouvy je tak nájemce povinen zaplatit nejpozději do 10.04. 2022.

Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky odpovídající čtvrtletnímu nájemnému na výše uvedený účet pronajímatele, nebo dnem složení, odpovídající částky v hotovosti do kanceláře pronajímatele k rukám jednatele, konkrétně nebude-li pronajímatelem určeno jinak, k rukám paní Kateřiny Fialové, nebo jiné pronajímatelem pověřené osoby, a to na základě splátkového kalendáře, daňového dokladu, který je nedílnou součástí této Smlouvy. Daňový kalendář bude vždy vystavován na období kalendářního roku. V případě, že nájemce je nebo se stane plátcem DPH, bude k nájemnému připočítáváno DPH v platné sazbě.

4. Smluvní strany se dohody, že pro případ, že se nájemce stane plátcem DPH nebo přestane být plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli, a to nejpozději do 5 - ti pracovních dnů od data změny z neplátce DPH na plátce DPH, nebo z plátce DPH na neplátce DPH. V případě, že tuto svoji povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn po něm požadovat náhradu všech svých škod, které mu tímto vzniknou, a to včetně z tohoto důvodu vyměřených penále správcem daně.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
6. Smluvní strany se dohodly a berou tedy na vědomí, že výše nájemného se nebude po dobu trvání nájmu v roce 2022 měnit, následně v dalších letech se bude v průběhu užívání měnit v závislosti na možném pohybu cen, související s mírou inflace, a to jednostranným zvýšením nájemného, které bude nájemci písemně oznámeno, a to nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Případá změna nájemného pro rok 2023 a následující roky nájmu v návaznosti na míru inflace se upraví tak, že nájemné bude zvýšeno o % (procenta) oficiálně stanovené výše inflace v rámci ČR, uveřejněné příslušnými státními orgány za předchozí rok. Takto zvýšená sazba nájemného pak platí od 1.4. příslušného kalendářního roku a trvá po celý následující rok nájmu.
7. Pro případ, že bude v době platnosti této smlouvy zavedena jako zákonný platební prostředek Evropská měnová jednotka EURO, je povinen nájemce ode dne zavedení nové Evropské měnové jednotky (EURO) hradit své závazky v této měně, jako jediným zákonným platebním prostředkem. Současně je třeba vzít v úvahu převáděcí kurz stanovený zákonem k danému dni a totéž platí pro úroky.

7. Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek X. Pojištění odpovědnosti za škodu, v odst. 1 a odst.2, kdy tyto nově zní takto:

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobující poškození nemovitosti, tedy pojistit stavbu č. p. 240 (pojištění proti živelným pohromám). Pronajímatel

neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

2. Nájemce je povinen na svůj náklad sjednat příslušnou pojistnou smlouvu, dle které budou pojištěny věci vnesené a dle které bude nájemce pojištěn z titulu své odpovědnosti z provozu, a to s dostatečným pojistným krytím a takové pojistné smlouvy udržovat po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Pronajímatel tedy neodpovídá třetím osobám ani nájemci za škody na věcech vnesených či odložených v předmětu nájmu.

V souvislosti s povinností nájemce mít sjednáno pojištění se nájemce zavazuje předložit pronajímateli potvrzení o sjednání platných pojistných smluv a dále kopie pojistných smluv, které uzavřel, včetně následných změn a dodatků, a to společně s dokladem o řádném zaplacení pojistného.

8. *Tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1.11.2014, ve znění pozdějšího dodatku č.1 se mění její článek XI. Závěrečná ujednání, a tento nově zní takto:*

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného nebo neúčinného. Totéž je sjednáno pro případy, kdy některé z ustanovení této smlouvy bude shledáno zdanlivým (nicotným) nebo nevymahatelným.
3. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, neuplatní ve vztahu mezi sebou ustanovení § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny), čímž smluvně vylučují aplikaci uvedeného zákonného ustanovení.
4. Smluvní strany se dohodly, že v rámci uplatňování práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona dále vylučují:
 - a. aplikaci ust. § 1793 až 1795 občanského zákoníku a smluvní strany si vzájemně stvrzují, že mezi plněními podle této smlouvy není hrubý nepoměr. Nájemce rovněž prohlašuje, že není slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku a že měl příležitost podmínky této smlouvy ovlivnit,
 - b. aplikaci ust. § 1798 až 1801 občanského zákoníku ohledně smluv uzavíraných adhezním způsobem, když obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva nebyla adhezním způsobem uzavřena,
 - c. při postoupení této smlouvy pronajímatelem aplikaci ust. § 1899 občanského zákoníku a nájemce proto není oprávněn odmítnout osvobození pronajímatele od povinností z této smlouvy,
 - d. aplikaci ust. § 1792 odst. 2 občanského zákoníku a smluvní strany prohlašují úplaty podle této smlouvy za platné a přípustné,
 - e. aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku a smluvní strany konstatují, že poškozená smluvní strana má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu,
 - f. aplikaci ust. § 2051 občanského zákoníku a smluvní strany prohlašují výši smluvních pokut podle této smlouvy za přiměřenou,
 - g. aplikaci ust. § 2212 odst. 1 občanského zákoníku a pronajímatel tedy není povinen poskytnout nájemci ochranu ve smyslu participace na finančních nákladech za právní a další služby s ní spojené,
 - h. aplikaci ust. § 2223 občanského zákoníku, a tedy strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně přiměřené odstupné.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo postoupit třetí osobě (a to zcela nebo částečně) pohledávky vyplývající z této smlouvy pouze se souhlasem nájemce.
6. Veškeré písemné projevy, není-li v této smlouvě uvedeno jinak, budou smluvní strany doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, popřípadě na

jinou, smluvní stranou prokazatelně druhé smluvní straně oznámenou adresu. Tím není vyloučená možnost doručení osobního či doručení datovou schránkou.

Daňové doklady – faktury související s užíváním předmětu nájmu budou nájemci doručovány formou emailové korespondence, a to na emailovou adresu nájemce, uvedenou u nájemce v záhlaví tohoto dodatku, a to ve formátu PDF.

9. *Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tento dodatek, a to prostřednictvím registru smluv. Uveřejněním Dodatku č.2 dle tohoto odstavce se rozumí vložení elektronického obrazu textového obsahu Dodatku č. 2 v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv do registru smluv a také uveřejnění původní smlouvy v souladu s § 8 odst. 3 zákona o registru smluv. Strany prohlašují, že se dohodly na všech částech dodatku, které budou pro účely jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv znečitelněny.*

Smluvní strany se dále dohodly, že tento dodatek zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nájemce. Notifikace správce registru smluv o uveřejnění dodatku bude zaslána pronajímateli na e-mail: sprava@dofra.cz. Pronajímatel je povinen zkontrolovat, že tento dodatek včetně všech příloh a metadat byl řádně v registru smluv uveřejněn. V případě, že dodavatel zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat nájemce. Postup uvedený v tomto odstavci se smluvní strany zavazují dodržovat i v případě uzavření jakýchkoli dalších dohod, kterými se Smlouva bude případně doplňovat, měnit, nahrazovat nebo rušit.

10. *Ostatní ujednání původní smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 01.11.2014 ve znění následujícího dodatku nedotčená, zůstávají beze změn a nadále v platnosti.*
11. *Tento Dodatek č. 2 se vyhotovuje ve 3 provedeních, všechna s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.*
12. *Tento Dodatek č. 2 nabývá platnosti okamžikem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.04.2022. V případě, že bude dodatek uveřejněn v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, po tomto datu, nastává účinnost dodatku dnem jeho uveřejnění v registru smluv.*
13. *Smluvní strany prohlašují, že obsah tohoto Dodatku č. 2 společně projednaly, mimo jiné se vzetím skutečností uvedených v Preambuli tohoto Dodatku č. 2 na vědomí, že v něm dosáhly úplné shody a že text Dodatku č. 2 představuje jejich skutečnou a vážně projevenou vůli. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že s veškerými ustanoveními tohoto Dodatku č. 2 zcela souhlasí, plně jim rozumí a nepožadují žádné jejich další vysvětlení. Na důkaz toho k němu připojují své podpisy.*

Ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne 10.03.2022

V Ostravě, dne25.3.2022.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Kateřina Fialová
jednatelka společnosti
DOFRA, s.r.o.

Ing. Aleš Zbožínek, MBA
ředitel Regionální pobočky Ostrava
pobočky pro Moravskoslezský,
Olomoucký a Zlínský kraj